

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2023 20:00 Uhr / Gemeindesaal Schiers

Traktanden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2023
2. Wahlen
 - a) Gemeindevorstand
 - b) Geschäftsprüfungskommission
3. Vorberatung Verwendung Sägereiareal
4. Information Mitwirkung Totalrevision Ortsplanung
5. Mitteilungen und Umfrage

Begrüssung und Feststellung der ordnungsgemässen Einladung zur Versammlung

Der Gemeindepräsident Herr x begrüsst die Anwesenden zu dieser Gemeindeversammlung.

Speziell begrüsst wird unser Gast Herr x (Stauffer & Studach Raumentwicklung, Total Revision Ortsplanung).

Die Einladung zur Gemeindeversammlung ist ordnungsgemäss erfolgt. Die Traktanden wurden rechtzeitig im Amtsblatt publiziert und die Botschaft ist fristgerecht allen Haushaltungen zugestellt worden. Der Präsident fragt, ob die Beschlussfähigkeit bestritten wird. Es wird nicht bestritten und somit ist die Gemeindeversammlung beschlussfähig.

Als Stimmenzähler vorgeschlagen und gewählt werden: Frau x und Herr x. Die Stimmenzähler erheben die Anzahl der anwesenden Stimmberechtigten. Es sind 176 stimmberechtigte Personen anwesend. Es sind 2 nicht stimmberechtigte Personen anwesend.

Die Traktandenliste wird zur Diskussion gestellt und die Versammlung erklärt sich mit dieser einverstanden.

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2023

Das Protokoll ist ordnungsgemäss aufgelegt und wurde auf der Homepage der Gemeinde Schiers publiziert. Einsprachen, Abänderungswünsche oder Ergänzungen sind keine eingegangen. Somit gilt das Protokoll vom 23. Juni 2023 als genehmigt. Der Gemeindepräsident bedankt bei der Verfasserin ad interim Gemeindeschreiberin Frau x.

Die Protokollführung an der heutigen Gemeindeversammlung übernimmt Frau x.

2. Wahlen

- a) **Gemeindevorstand**
- b) **Geschäftsprüfungskommission**

Das Wahlbüro für die Auszählung der Wahlergebnisse ist wie folgt zusammengesetzt:

- Herr x, Vorsitz
- Frau x
- Frau x

Im ordentlichen Wahlturnus sind folgende Amtsträger:

a) Gemeindevorstand (Art. 44 Verfassung)

- Herr x (Gemeindepräsident)
- Herr x

b) Geschäftsprüfungskommission

- Frau x
- Herr x

Gemäss Art. 9 der Gemeindeverfassung werden in einem Jahr der Gemeindepräsident und ein Vorstandsmitglied gewählt, im anderen Jahr drei Vorstandsmitglieder.

Die Wahl des Gemeindevorstandes und der Geschäftsprüfungskommission wird gemäss Art. 40 Abs. 1 der Gemeindeverfassung schriftlich durchgeführt.

Der Gemeindepräsident schlägt vor, die Wahlen parallel mit anderen Traktanden durchzuführen. Diesem Vorgehen wird stillschweigend zugestimmt.

Das Wort wird an den Vize Präsidenten Herr x für die Wahl des Gemeindepräsidenten übergeben.

Innert der, gemäss Gemeindeverfassung, massgebenden Frist ist keine Demission eingegangen. Herr x ist somit vorgeschlagen. Seitens Gemeindevorstands wird die Zusammenarbeit mit x sehr geschätzt. In Sachfragen oder in Projekten der Departemente, bietet er jeweils Unterstützung an. Der Gemeindevorstand würden sich freuen, wenn sie die offenen Projekte die nächsten zwei Jahre zusammen abschliessen könnten.

Es gibt keine weiteren Vorschläge aus der Versammlung.

Herr x wünscht das Wort: Vor den Wahlen können Personen sich jeweils präsentieren und zeigen, wie gut sie die Arbeit machen. Er habe im Vorfeld einige Fragen der GPK gestellt, um zu sehen, wie diese arbeitet bzw. wie die Zusammenarbeit mit dem Gemeindevorstand funktioniere. Die Fragen handelten sich zum Thema Waldwege (Erneuerungen oder Unterhaltsarbeiten), welche am 22. September an die GPK gerichtet wurden. Bis jetzt konnten die Fragen noch nicht beantwortet werden. Die GPK wird gefragt, ob sie dazu Teilantworten geben könne.

Frau x spricht für die GPK: Die GPK habe die Fragen erhalten. Sie haben die Arbeit aufgenommen, jedoch aus Zeitgründen konnten sie diese Fragen noch nicht abschliessend beantworten. Aber die GPK werde sich so bald wie möglich bei Herr x melden.

Herr x: Der Gemeindevorstand habe die Fragen erhalten, wusste jedoch nicht einmal, wer diese Fragen an die GPK richtete. Die Zusammenarbeit mit der GPK sei sehr gut. Alle Fragen der GPK werden vollumfänglich beantwortet. Es wurde gefragt, wie die Vergabe beim Sagenweg in Schuders war. Die Anfrage kam in den Ferien vom Gemeindepräsidenten. Letzte Woche wurden die Aufträge verteilt, um die Akten zusammenzustellen und einen Termin für eine Besprechung mit der GPK gesetzt. Die Antwort folge offiziell an der nächsten Gemeindeversammlung vom 17. November 2023.

Es handelt sich unter anderem um die Frage, ob die Arbeit beim Sagenweg im Freihändigen Verfahren zu vergeben bzw. ob die Vergabe korrekt war. Dieses Projekt wurde in

Zusammenarbeit mit dem Amt für Wald und Naturgefahren durchgeführt, da es vom Amt auch subventioniert wurde. Es wurde ausgeschrieben und es seien Offerten eingegangen. Das finanzielle war ein Teil und die Schwierigkeit der Arbeit in diesem Gelände ein zweiter. Daher kam man zum Schluss, es in Regie auszuführen. Es brauchte ein entsprechender Unternehmer, welcher diese Arbeit dort verstehe.

Herr x: Er habe die Fragen so gestellt, damit diese einfach beantwortet werden können. Er meine auch vom Verwaltungsaufwand sei es über das Ziel hinaus, wenn man diese Fragen für die nächste Gemeindeversammlung aufbereite. Es seien Fragen, welche man zügig beantworten könne und sollte. Es handle sich um Fragen, wie mit den Vergaben im Gemeinderat oder den Direktvergaben umgegangen werde. Man solle schauen, ob dies Abläufe verlässlich und zuverlässig gemacht werden.

Die Diskussion wird beendet und es wird mit den Wahlen begonnen.

a) Wahl des Gemeindepräsidenten

Der Vorschlag wird nicht vermehrt.

Wahlergebnis Gemeindepräsident

Anzahl eingegangener Wahlzettel	175
Anzahl eingegangene Stimmen	173
Anzahl leere Stimmen	34
Anzahl ungültiger Stimmen	2
Total gültige Stimmen	139
Absolutes Mehr	70

Für die Wahl des Gemeindepräsidenten haben Stimmen erhalten:

Herr x	42 Stimmen
Herr x	63 Stimmen
Einzelne	34 Stimmen

Das absolute Mehr wurde nicht erreicht. Es ist ein zweiter Wahlgang nötig.

Herr x gab bekannt, dass er schon im Vorfeld mitgeteilt habe und es gerne wiederhole, dass er für das Amt nicht zur Verfügung steht und eine Wahl nicht annehmen würde.

Aufgrund der Art und Weise der Wahlen und vom Resultat hat der Gemeindepräsident seine Kandidatur zurückgezogen. Daher findet die Wahl für das Amt des Gemeindepräsidenten an der Gemeindeversammlung vom 17. November 2023 statt.

b) Wahl eines Gemeindevorstandmitgliedes

Der Vorschlag wird nicht vermehrt.

Anzahl eingegangener Wahlzettel	175
Anzahl eingegangene Stimmen	175
Anzahl leere Stimmen	10
Anzahl ungültiger Stimmen	0
Total gültige Stimmen	165
Absolutes Mehr	83

Stimmen erhalten hat und somit im ersten Wahlgang gewählt ist:
Herr x 132 Stimmen

Einzelne 33 Stimmen

Herzliche Gratulation zur Wahl.

c) Wahl von einem Geschäftsprüfungskommissionsmitglied:

Frau x und Herr x stellen sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung und gelten somit als vorgeschlagen. Die Vorschläge werden nicht vermehrt.

Der Gemeindepräsident fragte die Versammlung, ob diese Wahl offen durchgeführt werden kann, da nicht mehr Kandidaten vorgeschlagen als Sitze zu vergeben sind. Die Versammlung hat diesem Vorgehen zugestimmt. (Art. 40 Abs. 2, Verfassung der Gemeinde Schiers)

Mit grossem Mehr im ersten Wahlgang gewählt sind:

Frau x

Herr x

Herzliche Gratulation zur Wahl.

3. Vorberatung Verwendung Sägereiareal

Präsentation Herr x, Departement Volkswirtschaft

Ausgangslage

Das Land, auf dem die alte Säge und die Gerätehalle steht, ist im Besitz der Politischen Gemeinde Schiers. Der Sägereibetrieb ist eingestellt. Der Geräteunterstand dient als Abstellfläche von Bauholz und Maschinen für den Forstbetrieb. Daneben befindet sich die Firma Löttscher & Co. AG in der 5. Generation. Sie bewirbt sich aus Entwicklungsgründen für das Areal. Für den Fall, dass die Stimmbürgerschaft einer Verwertung an die Firma Löttscher & Co. AG zustimmt, ist vorgängig ein Baurechtsvertrag im gegenseitigen Einvernehmen (unter Vorbehalt der Zustimmung) unterzeichnet worden. Das Geschäft wird zur Vorberatung der Gemeindeversammlung mit anschliessender Urnenabstimmung unterbreitet.

Der Entscheid über die Auflösung Sägereibetrieb wurde an der Gemeindeversammlung vom 4. Oktober 2013 mit 30 JA zu 166 NEIN Stimmen abgelehnt. Somit konnte in der Folge eine Umnutzung nicht in Angriff genommen werden. Der Sägereibetrieb musste bestmöglichst aufrechterhalten werden. Die Defizite blieben erhalten.

Der Gemeindevorstand informierte im April 2018 an einer Orientierungsversammlung über die geplante Verwendung des Sägereiareals. Das vorgesehene Projekt und der Kredit erntete Kritik. Dargelegt wurde der Raumbedarf von Bau, Forst, Militär, Zivilschutz und Tourismus / Wanderwege. Der Gemeindevorstand erklärte die Absicht, die ca. 250 m² unbeheizten und ca. 175 m² frostsicheren ausgewiesenen Platzbedürfnissen mit dem Abriss der alten Säge und an deren Stelle mit einem einfachen Bau zu lösen. Für dieses Vorhaben ist eine Kostenschätzung von

CHF 488'000 vom Architekturbüro Grünenfelder vorgelegen. Bei der Diskussion hat Jürg Löttscher das Wort verlangt und das Interesse an diesem Areal dargelegt. Die Firma Löttscher & Co. AG gedenkt den Prozess der Fensterproduktion neuzeitlich zu organisieren. Dazu ist sie auf eine Ausweitung ihrer bestehenden Liegenschaft gegen Westen auf das Areal der ehemaligen Sägerei angewiesen. Die damals anwesende Stimmbürgerschaft zeigte an der

Informationsveranstaltung Verständnis für das aus ihrer Sicht wichtige Anliegen. Verschiedene Votanten äusserten sich kritisch dem Vorhaben des Gemeindevorstandes gegenüber. Insbesondere in Bezug auf die Lösung der Platzprobleme (Projekt) und deren Kostenverhältnisse und empfahlen bessere Alternativen zu suchen. Aufgrund dieser Wortmeldungen entschied der Gemeindevorstand, das Projekt nicht mehr weiter zu verfolgen.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Informationsveranstaltung ist eine Variante ausgearbeitet worden mit einer Verpachtung der alten Säge. Dabei wäre die Sägerei erhalten geblieben und die Gerätehalle wäre gemeinsam genutzt worden. Mit dieser Variante hat sich x nicht anfreunden können und überreichte an der Gemeindeversammlung vom Juni 2021 eine Motion mit dem Inhalt, dass der Gemeindeversammlungsbeschluss vom Oktober 2013 aufgehoben und die Gemeindegäge stillgelegt werden soll.

Im Oktober 2021 hat der Gemeindevorstand der Stimmbürgerschaft mit Vorberatung beantragt, die Motion zu überweisen und deren Inhalt zu übernehmen. Zusätzlich ist beantragt worden, die Verwendung vom Sägereiareal unter Berücksichtigung der Interessen mit einer separaten Vorlage zu traktandieren. Die anschliessende Urnenabstimmung folgte der Absicht mit 553 JA zu 236 NEIN Stimmen.

Erwägungen Gemeindevorstand

Aufgrund der Verfassung liegt die Entscheidungskompetenz bei der Gemeindeversammlung, wenn die Werte CHF 50'000 übersteigen. Dies trifft in diesem Geschäft zu.

Die sich nicht geänderten Platzbedürfnisse von Bau, Forst, Militär, Zivilschutz und Tourismus / Wanderwege von ca. 250 m² unbeheizten und ca. 175 m² frostsicheren Räumen, sind noch nicht behoben. Neu dazugekommen sind angemeldete Bedürfnisse vom Feuerwehrverband Vorderprättigau, da in Schiers baulich einiges realisiert (Feld, unterem Bahnhof usw.) wird. Daraus schliesst der Gemeindevorstand, dass die Platzbedürfnisse mit dem Sägereiareal nicht umfassend gelöst werden können.

Favorisiert wird, dass die Feuerwehr / Zivilschutz in einen anderen Standort verschoben wird (Abklärungen zielen in Richtung Unterem Bahnhof in Miete oder ausserhalb von Sagasteg im Gewerbegebiet). Die damit verbundenen frei werdenden Räume würden für Bau, Forst, Militär und Tourismus / Wanderwege nachhaltig genügen.

Das Sägereiareal ist abgeschrieben. Die Gerätehalle leistet jedoch wertvolle Dienste und ist in gutem Zustand. Die alte Säge nützt wenig (nur noch für Kleingeräte) und der Unterhalt (Dach) wird zunehmen.

Die nun junge 5. unternehmerische Generation der Firma Lötscher & Co. AG drängt aus verständlichen Gründen um einen Entscheid ihrer Anfrage, das Areal übernehmen zu können. Sie ist auf Entwicklungsfläche angewiesen. Darum eine Unterbreitung beim Stimmvolk.

Um geregelte Verhältnisse zu schaffen, im Falle einer Zustimmung, ist gemeinsam ein Bauvertragsvertrag ausgehandelt worden. Inhaltlich ist eine Benützung des Areals auf 60 Jahre mit Möglichkeit von 2 x 20 Jahre optionale Verlängerung ein Vorbehalt einer rechtskräftigen Baubewilligung bis am 31.12.2028 (danach Verfall) ein indexierter Baurechtszins von CHF 8'490 (Beginn) eine Heimfallentschädigung von 50% und neben weiteren Bestimmungen ein Erwerbspreis von CHF 150'000 fixiert. Dieser liegt von beiden Seiten unterschrieben vor.

Aufgrund der langen Geschichte unterstellt der Gemeindevorstand das Geschäft einer Urnenabstimmung gemäss Art. 41, Ziff. I der Verfassung. Dazu ist eine Vorberatung von der Gemeindeversammlung zwingend.

Auswirkung des Entscheids seitens des Stimmvolkes:

Die Fragestellung an der Urne lautet «Wollen Sie, dass das Sägereiareal der Firma Lötscher & Co. AG im Baurecht abgegeben wird und dem Gemeindevorstand die nötigen Kompetenzen erteilt werden?».

Bei Ablehnung bleibt das Sägereiareal im Besitz der Gemeinde. Erfolgt eine Mehrheit mit JA Stimmen, erfolgt die Abgabe des Areals gemäss Baurechtsvertrag, Vorbehalt einer bewilligungsfähigen Baubewilligung, an die Firma Lötscher & Co. AG.

Der Gemeindevorstand empfiehlt der vorberatenden Gemeindeversammlung eine Zustimmung zuhanden der Urnenabstimmung vom 3. März 2024 zu erteilen.

Gemeindepräsident: Eintreten wird nicht bestritten und die Diskussion wird eröffnet.

Herr x: Wie jedes Geschäft, habe auch das vorliegende eine Kehrseite. Er kenne die Verhältnisse im Raum Cholplatz seit Mitte der 70-er Jahre. Bisher gingen die Betriebserweiterungen der Firma Lötscher immer gegen Norden und Osten (Cholplatz und Schrabach). Angefangen mit dem Temporärbau für das Schnittwarenlager unter der ehemaligen Kehrchtsammelstelle, welches heute steht bis zur letzten gegen Norden für die neue Fensterproduktion.

Am 23. September 2023 erschien ein Zeitungsartikel mit dem Titel: *«Traditionsbetrieb braucht Platz»*. Dieses Vorpreschen gegenüber der offiziellen Botschaft, welche die flächenmässige Situation des Betriebes erkläre, erstaune ihn nicht. Der heutigen Betriebsführung könne jedoch kein Vorwurf gemacht werden, den diese müsse für ihre unbefriedigende Situation eine Lösung finden. Zitat aus dem Zeitungsbericht: *«Am bestehenden Standort haben wir keinen Platz mehr! Für uns ist es die einzige Möglichkeit für eine Entwicklung am Standort Schiers. Abhilfe könnte auf unproblematische Weise, auf dem Sägereiareal der Gemeinde geschaffen werden.»*. Die sogenannte *«einzige Möglichkeit»* ist aus seiner Sicht nicht zutreffend. Es wurde verpasst, zu früherem Zeitpunkt eine Strategie betreffend -zukünftiger Platzbedarf- zu erarbeiten. Wie früher, verlasse man sich auf die Hilfe der Gemeinde. Zu erwähnen seien die Mehrfamilienhäuser an der Farbstrasse, welche für eine Betriebserweiterung unangetastet blieben. Es entziehe sich auch seiner Kenntnis, ob das von der Gemeinde bereitgestellte Gewerbeareal unter dem Bahnhof oder ausser dem Lösli für einen neuen Betriebsstandort mit genügend Landreserven in Betracht gezogen wurde.

Nun nehme er Bezug auf die Botschaft bzw. die Kehrseite. Seit mehr als 10 Jahren ist bekannt, dass auch die Gemeindebetriebe unter Platznot leiden. Der Gemeinderat habe dies auch in der Botschaft unter Erwägungen (Abs. 2) festgehalten, dass die Platzbedürfnisse sich nicht geändert und noch nicht behoben seien. Favorisiert werde die Auslagerung von Feuerwehr und Zivilschutz an einen anderen Standort. Für ihn sei die Aussage in Abs. 3, dass die frei werdenden Räume für Bau, Forst, Militär und Tourismus / Wanderwege nachhaltig genügen würden, nicht korrekt. Es wird Bezug auf das damalige Konzept genommen (Einbezug der Sägereihalle und Neubau, wo die alte Sage steht). Dieses Konzept hätte die Platzbedürfnisse aller Abteilungen kostengünstig abdecken können. Gemäss den neuen Forstkonzept werde der Bedarf sogar noch zunehmen. Auch die Auslagerung der Feuerwehr wurde damals geprüft. Das heutige Feuerwehrlokal wäre als reine Fahrzeug-Einstellhalle für den Forst- und Werkbetrieb genutzt worden. Bei Militärbelegungen wäre eine Doppelnutzung möglich gewesen, indem man die Fahrzeuge vom Forst- und Werkbetrieb zwischenzeitlich in die Sägereihalle abgestellt hätte. Falle nun die Sägereihalle weg und man für das Militär keine Lösung finde, müssten diverse Geräte zwischenzeitlich wieder im Freien abgestellt werden. Weiter sei die Erweiterung der Militär-Kommandoposten (KP) nicht gelöst. In der Botschaft gehe dies zu wenig hervor. Jedoch muss dieses Problem gelöst werden. Die Auslagerung der Feuerwehr sei schon lange ein Thema. Damals scheiterte es an der Finanzierung, welche bei weitem eine Million überstieg.

Einmal mehr konnte die Familie Lötscher ihr Problem lösen und die Gemeindebetriebe hätten ein weiteres Mal das Nachsehen. Mit jedem Quadratmeter, welchen die Gemeinde am Cholplatz abgibt, verliere die Gemeinde ein weiteres Entwicklungspotential für die eigenen Betriebe. Er sei der Ansicht, dass die Gemeinde ihre Platzbedürfnisse auch in die Waagschale legen müsse. Die Gemeinde sollte eine umfassende - auch finanzielle - Gegenüberstellung und Güterabwägung zwischen privaten und öffentlichen Interessen vornehmen, damit der Stimmbürger in der Folge entscheiden kann. Mit diesem Traktandum werde wieder eine vorgegebene Situation geschaffen. Dies habe nicht zuletzt auch mit der Wertschätzung der eigenen Betriebe zu tun. Die Versammlungsteilnehmer werden gebeten, die Kehrseite auch in ihre Überlegungen für die Abstimmung einzubeziehen.

Herr x: Er gäbe Hans x recht, jedoch habe die Gemeinde in den letzten fünf Jahren nichts gemacht, um ihre Bedürfnisse zu decken. Ob im Sagenareal oder einer Erweiterung im oberen Teil, wo die Feuerwehr darin sei. Die Firma Lötscher sei ein guter Steuerzahler in Schiers. Er sehe nicht ein, wieso man diese Erweiterung nicht geben sollte. Vor allem da nun die Jungen übernommen haben und eine gute Arbeit - wie bislang - leisten. Er sei der Meinung, dass man ihnen dies auch im Baurecht abgeben dürfe.

Herr x: Wenn ein Unternehmer über 100 Jahre am gleichen Ort sei und das in einem Dorf, dann werde es - auch wenn man laufend investiere und das mache was als eine gute Betriebsführung angesehen werde - irgendwann eng. Er kenne die Firma schon länger und sehe auf einem höheren Niveau, die gleichen Probleme, welche er auch in der Werkstatt habe. Man könnte jetzt sagen, dieser Betrieb hätte man schon vor Jahren an einem anderen Ort ansiedeln sollen. Jedoch wenn man unternehmerisch denkt, müsse man mit den Ressourcen arbeiten, die man habe. Der Betrieb sei jetzt an einer kritischen Lage angelangt, dass wegen dem Platzmangel nicht mit modernen Produktionsmitteln gearbeitet werden kann. Die Leistungsfähigkeit sinke dadurch. Nun habe die Firma Lötscher die Möglichkeit - da die Gemeinde beschlossen habe die Sage nicht weiter zu betreiben - das seit einigen Jahren frei stehende Areal zu übernehmen. Die Einwände von x stimmen, jedoch müssen die Prioritäten so gesetzt werden, dass einem Unternehmer ein weiteres Wachstum ermöglicht werden kann.

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen folgendem Antrag unverändert an der vorberatenden Gemeindeversammlung zuhanden der Urnenabstimmung zuzustimmen:

1. Wollen Sie, dass das Sägereiareal der Firma Lötscher & Co. AG im Baurecht abgegeben wird und dem Gemeindevorstand die nötigen Kompetenzen erteilt werden?

Abstimmung:

Der Antrag wird mit 135 Ja Stimmen, 1 Nein Stimme und 40 Enthaltungen angenommen.

Somit empfiehlt die Gemeindeversammlung der Urnenabstimmung dem Antrag des Gemeindevorstandes zuzustimmen und ein JA in die Urne zu legen.

4. Information Mitwirkung Totalrevision Ortsplanung

Da der Prozess der partizipativen Mitwirkung der Bevölkerung untersteht, soll an der heutigen Information u.a. über folgende Themen schwergewichtig informiert werden:

- Warum eine Totalrevision
- Vorgegebene Verfahrensschritte
- Anpassung der Bauzonengrösse nach Bevölkerungsentwicklung mit deren Auswirkung
- Baulandmobilisierung gemäss Vorgabe Raumplanungsgesetzgebungen

- Erhaltung von historischen Ortsbildern / Bauten
- Anpassungen des Baugesetzes auf der Grundlage Musterbaugesetz

Herr x: Am 3. März 2013 gab es eine Eidgenössische Abstimmung, bei welchem das Raumplanungsgesetz angenommen wurde. Inkrafttreten 1. Mai 2014

Mit dieser Abstimmung wurde ein Auftrag gegeben. Die Ausdehnung der Siedlung sei zu stoppen, das Kulturland sei zu erhalten, eine bessere Nutzung von Baulandreserven und einer Verdichtung gegen innen.

Dazu kam auf Bundesebene das Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes am 1. Januar 2016. Der Kanton setzte den Auftrag Eidg. Raumplanungsgesetz im Jahr 2018 mit dem revidierten Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) um. Im Jahr 2019 gab es eine Anpassung des Raumplanungsgesetzes (RPG). Nun müsse die Gemeinde Schiers umsetzen, was auf Bundes- und Kantonsebene beschlossen wurde.

Die letzte Ortsplanrevision der Gemeinde Schiers liegt 20 Jahr zurück (Jahr 2003). In dieser Zeit fanden jedoch über 20 Teilrevisionen statt. Nun müsse jedoch diese Umsetzung gemacht werden. Daneben müsse auch der Gewässerschutz, die Gefahrenzone und die Schutzgebiete auf den neusten Stand gebracht werden. In der Regel, sei alle 15 Jahre eine Überprüfung der Ortsplanung nötig. Meistens gehe es 18 bis 20 Jahre, bis es angegangen werde.

Nach dem Abschluss des kommunalen räumlichen Leitbildes im Jahr 2020 wurden die Entwürfe der Pläne erarbeitet. Die Kantonale Vorprüfung dauerte ein Jahr (Feb. 2022 – Feb. 2023). Im März 2023 wurde mit der Überarbeitung der Vorprüfung begonnen. Heute Abend erfolge die Information an die Bevölkerung. Die Aktenaufgabe erfolge ca. in einer Woche. Die Öffentliche Mitwirkung (30 Tage) findet vom 27. Oktober bis am 26. November 2023 statt. Vom Dezember 2023 bis Juni 2024 findet die Auswertung der Mitwirkungseingaben statt.

Die voraussichtlichen Verfahrensschritte werden bis etwa ins Jahr 2026 dauern.

Das Wort wird Herr x (Stauffer & Studach Raumentwicklung) übergeben:

Er versuche in der kurzen Zeit, die er zur Verfügung habe, auf einer sehr hohen Flugebene die wichtigsten Aspekte hervorzuheben. x habe mit den Aufträgen angefangen, welche die Gemeinde Schiers erhalten habe. Einer der wichtigsten Aufträge sei die Dimensionierung der Bauzonengrösse. Wieviel Bauland stehe in den nächsten 15 Jahren zur Verfügung. Der Kanton habe im Richtplan für alle Gemeinden im Kanton - rund 3/4 der Gemeinden sind in der gleichen Situation wie Schiers - festgelegt, dass die Wohnbauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszone, WMZ) in Schiers überdimensioniert sei. Die Gemeinden, welche in dieser Situation seien, müssen grundsätzlich Bauland reduzieren. Gemessen werde es nicht in m², sondern an der Bevölkerungsperspektive der nächsten 15 Jahre. Der Kanton gehe davon aus, dass Schiers im Jahr 2038 etwa 350 Einwohner mehr habe. Gemäss dem Entwurf der Revision hätte Schiers aus Sicht des Kantons voraussichtlich immer noch zu viele Baulandreserven. Anhand der Überlegungen ergebe eine noch grössere Auszonung keinen Sinn. Eine gewisse Entwicklung sollte man beibehalten können. Es wurden prioritär Parzellen, welche sich am Rand des Siedlungsgebietes befinden, reduziert. Die Baulücken im weitgehend überbauten Gebiet lasse man in der Bauzone drin. Es gehe nach gewissen Kriterien. Die Entschädigungsfrage ist kein Teil der Ortsplanung selbst. Wenn die Ortsplanung abgeschlossen sei, können die betroffenen Personen einer allfälligen Auszonung, einen Antrag an die Gemeinde, um eine Entschädigung stellen. Eine Entschädigung erfolge bei einer materiellen Enteignung. Graubünden habe noch ein Spezialfall im Gesetz eingebaut. Wenn in den letzten 15 Jahren Erschliessungsaufwendungen - wie etwa eine Beteiligung am Quartierplan an einer Strassenerschliessung - gewesen sind, werden diese Aufwendungen entschädigt.

Ein zweites wichtiges Thema sei die Baulandmobilisierung. Bis jetzt konnte man Bauland besitzen und warten bis vielleicht die Enkel oder Urenkel das Land einmal bebauen möchten. Mit dem Eidgenössischen und dem Kantonalen Gesetz haben sich zwei Sachen geändert. Auch bei Baulandbedarf, dürfe nicht einfach so eingezont werden, das habe der Kanton gestoppt. Das zweite sei, dass der Richtplan den Auftrag gibt, geeignete nichtbebaute Bauparzellen einer Bebauung zugeführt werden können. In Schiers wurden drei Prioritäten gesetzt. In die erste Priorität fallen grosse Gebiete in Schiers, wo voraus gegangen wird, dass eine grössere Überbauung realisiert werden könne. Dort sei eine Frist von 5 Jahren nach Rechtskraft von dieser Planung vorgesehen und dann eine Überbauung, mit einer Nachfrist von 2 Jahren, stattfinden muss. Die zweite und dritte Priorität, wenn 50 % der ersten Priorität bzw. die zweite Priorität überbaut ist. Nach unbenütztem Ablauf der 2 Jahres Frist kann die Gemeinde (sie muss nicht) ein gesetzliches Kaufrecht ausüben, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind. Es muss eine ausgewiesene Nachfrage an Baugrundstücken vorliegen und es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Übernahme. Die Auswahl der Grundstücke erfolgt nach gewissen Grundsätzen der Raumplanung.

Ein weiteres wichtiges Thema stellt die Umsetzung der Natur- und Landschaftsobjekte dar:

Die Basis bildete das Natur- und Landschaftsschutzinventar des Bundes (2018). Der Kanton habe dies in eine neue Form überführt (kantonales Biotop- und Landschaftsinventar) und die Gemeinde müsse dies nun übernehmen. Das heisst, alle Trockenwiesen und -weiden, Moore, Auengebiete, Amphibienlaichgebiete und weitere Biotope werden als Naturschutzzone festgelegt. Insbesondere für die Landwirtschaft sei es wichtig zu prüfen, wo diese Gebiete sind.

Ebenfalls wurden die Gefahrenzonen überarbeitet. Im Siedlungsgebiet gab es nicht wesentliche Änderungen, aber einige neue Gefahrenzonen seien hinzu gekommen. Dies müssen auch übernommen werden.

Die Gewässerbauausscheidungen wurden an der Gemeindeversammlung 2018 schon beschlossen. Seither ist es bei der Regierung in Chur zur Genehmigung.

Zum Thema Historische Bauten wird das Wort wird an Herr x übergeben:

Dies wurde nicht freiwillig gemacht, sondern nach der Grundlage des Kantonalen Raumplanungsgesetzes (Art. 42/43). Der Gemeindevorstand hat den Weg mit der Denkmalpflege gewählt. Diese habe ein Fachgutachten erstellt und es liege nun eine Inventarliste vor, bei welcher die Objekte vorgestellt werden. Die Vorgehensweise erfolgte anhand von Auswahlkriterien. Verschiedene Objekte in der Gemeinde Schiers und in den Fraktionen den Kriterien zugeordnet und einen Vorschlag gemacht. Diese Liste sei danach in den Auflageakten, welche man anschauen könne.

Es gibt vier verschiedene Einstufungen. Bei der ersten Einstufung kommen ganze Gebäudegruppen hinein wie zum Beispiel das Areal der Mittelschule.

Die Einstufung der Einzelbauten erfolgte anhand eines Besuches der Denkmalpflege, welche das Dorf begutachtete. Die höchste Einstufung seien die geschützten Bauten. Im Baugesetz Art. 55 Abs. 1 finde man, was in den geschützten Bauten möglich ist.

Die Mittlere Einstufung seien die zu erhaltenden Gebäude (Baugesetz Art. 55 Abs. 2). Hier habe man etwas mehr Spielraum als bei den geschützten Bauten.

Die schwächste Einstufung seien bemerkenswerte Bauten (Baugesetz Art. 55 Abs. 3).

Sein Anliegen sei, dass bei der Mitwirkungsaufgabe die Inventarliste angeschaut werde. Zu jeder aufgeführten Liegenschaft gibt es eine Begründung dazu. Wenn jemand nicht

einverstanden ist, dann sollte er bitte an der Mitwirkung teilnehmen und einen begründeten Antrag stellen (Einstufung ändern oder Schutzfestlegung annullieren).

Zum Thema neues Baugesetz wird das Wort an Herr x gegeben:

Das Baugesetz der Gemeinde Schiers wurde komplett neu gemacht und auf das Musterbaugesetz des Kantons angepasst. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Kanton dies bewilligt. Es habe neue Begriffe darin oder andere Messweisen. Teilweise sind neue Verfahren darin und die zwingenden Regelungen (Schützenswerte Bauten, Baulandmobilisierung, Mindesausnützung, Mehrwertabgabe usw.) welche man umsetzen müsse. Weil die ganze Bemessung neu ist, habe man auch die Ausnützungsziffern leicht erhöht. Dadurch müssen sich die Architekten wie auch das Bauamt etwas umstellen.

Die Mehrwertabgabe (Baugesetz Art. 16 ff) sei auch eine Vorgabe vom Eidgenössischen Gesetz welches im Kantonalen Recht geregelt ist. Bei Einzonungen, wenn Land von einer Landwirtschaftszone in eine Bauzone komme, werde es mehr Wert. Nun müsse hier eine Abgabe von Minimum 30 % geleistet werden. Von der Abgabepflicht bereit sind Grundstücke, welche einen Wert unter CHF 20'000 (Einzonung pro Grundstück) ausweisen. Dieses Geld gehe 3/4 zum Kanton und 1/4 an die Gemeinde. In erster Linie muss dieses Geld für Auszonungen, sofern diese Entschädigungspflichtig sind, gebraucht werden. In Schiers sei vorgesehen, dass auch auf- und Umzonungen von einer Bauzone in die andere, welche mehr Nutzung über 20 % zulasse, sowie weitere wertvermehrnde Festlegungen in den Planungsmitteln, Abgabepflichtig seien, hier beträgt die Freigrenze CHF 50'000.

Im Interesse der baulichen Verdichtung werden bei Ein-, Um-, oder Aufzonungen Mindestdichten vom kantonalen Richtplan vorgegeben. Im Baugesetz wird eine Ausnützungsziffer festgelegt. Wenn gebaut wird, müssen davon 80 % realisiert werden. Beim Neuen Zonenschema wurde in der Regel bei den Wohnzonen die Ausnützung in der Regel um etwas mehr als 10 % erhöht. Dies habe mit der neuen Berechnungsweise zu tun und der Vorgabe der Verdichtung aus dem Raumplanungsgesetz. Im Wesentlichen wurden in der Wohnzone 3 und 4 auch die Höhenmasse erhöht. Es ergibt fast ein Geschoss mehr, welches im Gegensatz zu heute realisiert werden kann.

Das folgende Thema geht aus dem Zweitwohnungsgesetz, welches am 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, hervor. Die Gemeinde Schiers habe seit rund einem Jahr einen Zweitwohnungsanteil welcher über diesen 20 % (Basis eidg. Gebäude- u. Wohnungsregister) liegt. Wenn man über diesen 20 % ist, unterliegt man dem Zweitwohnungsgesetz des Bundes. Es gibt keine neuen Zweitwohnungen bzw. Ferienwohnungen in der Bauzone auf unbebauten Parzellen. Das Zweitwohnungsgesetz besagt auch, dass alle altrechtlichen Wohnungen (vor dem 11. März 2012 erstellt oder bewilligt), dürfen in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Das Gesetz (Zweitwohnungsgesetz Art. 11, 12 ZWG) gibt den Gemeinden die Möglichkeit, Regelungen für altrechtliche Wohnungen zu erlassen. Der Gemeindevorstand empfiehlt eine Verschärfung und möchte, dass sich die Bevölkerung damit befasst. Dies sei freiwillig jedoch besage das Gesetz auch, dass bei unerwünschten Entwicklungen im Zusammenhang mit altrechtlichen Wohnungen die Kantone und Gemeinden Massnahmen ergreifen müssen. Der Bund und der Kanton habe nichts unternommen, das Thema zu behandeln und delegiere es an die Gemeinden. Daher ist man im Gemeinderat zum Schluss gekommen, das Thema zu behandeln und einen Vorschlag für eine Regelung zu unterbreiten. Der Vorschlag sei, dass die Umnutzung von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen nicht zulässig sind. Dies betreffe nur Liegenschaften in der Bauzone. Es gibt zwei Ausnahmen. Ausnahme 1: Erben des ersten Grades; Ausnahme 2: Einliegerwohnung (max. 1/3 der Wohnfläche). Eine zweite Regelung sei, wenn wesentliche bauliche Massnahmen an altrechtlichen Wohnungen stattfinden, müssen 2/3 der Wohnfläche als Erstwohnung dienen.

Abschliessend werden noch folgende Artikel genannt: Art. 70 bis Art. 73 Baugesetz Entwurf Mitwirkungsaufgabe.

Das Wort wird an den Gemeindepräsidenten übergeben.

Folgende Planungsmittel sind bei der Mitwirkung aufgelegt:

- Zonenplan (ZP)
- Genereller Gestaltungsplan
- Genereller Erschliessungsplan (GEP)
- Baugesetz

Sowie die folgenden Grundlagen:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht inkl. Beilagen und Anhängen (im Rahmen der formellen Mitwirkungsaufgabe ab 27. Oktober 2023)
- Baugesetz Synopse
- Liste geschützte Bauten

Es wurde versucht einen gewissen Überblick zu geben. Die Materie sei nicht einfach und man müsse sich damit befassen (Holschuld).

Eine kurze Zusammenfassung wie es weiter gehe. Die Aktenaufgabe sei auf der Gemeindeverwaltung ab dem 13. Oktober 2023. Die Öffentliche Mitwirkungsaufgabe findet vom 27. Oktober bis am 26. November 2023 statt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe kann jede Person schriftlich und begründet beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einreichen. Wenn bei der Aufgabe auf der Gemeindeverwaltung (zum Teil auch auf der Homepage) das Bedürfnis nach einer Frage bestehe, könne dies bei der Bauverwaltung oder bei den Mitgliedern der Arbeitsgruppe zu Bürozeiten erfolgen. Für eine fachliche Beratung bestehe die Möglichkeit bei den Selektiven Beratungsgesprächen auf Anmeldung. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe sind wie folgt:

x, Departement Raumordnung
x, Baukommission, Präsident
x, Baukommission, Mitglied
x, Baukommission, Mitglied
x, Bauverwaltung
x, Gemeindevizepräsident
x, Gemeindepräsident

+2023 (Praxis) x und x

Fachplanung Stauffer & Studach, x

5. Mitteilungen und Umfrage

Am 17. November 2023 findet die nächste Gemeindeversammlung statt. Es sind folgende Traktanden vorgesehen

- Protokoll der Gemeindeversammlung vom 6. Oktober 2023
- Budget 2024 mit Festsetzung Steuerfuss
- Vorberatung Genehmigung Projekt und Verpflichtungskredit Abwasser Stelserberg und Freigabe 1 Etappe
- Wahl des Gemeindepräsidenten
- Mitteilungen und Umfrage

Die Lernende x (im 3. Lehrjahr) ist gerade im Sprachaufenthalt in Cambridge. Nach der Lehre erhält sie bei der Gemeindeverwaltung eine Anstellung. Dies ist der Vorteil, wenn man

Lernende ausbildet und so die entsprechende Fachkraft erhält. Sie fängt am 1. August 2024 in der Dienststelle Finanzen / Steuern an.

Der Metzgerei Mark wird zu Ihrem 30-jährigen Jubiläum gratuliert.

Die Eröffnung vom Sagenweg (Schuders) und Besichtigung Holzschlag unteres Wäschchrut findet am 21. Oktober 2023 statt.

Am 16. Oktober 2023 fangen sie mit dem Aushub im Feld an.

Besten Dank an den Claro Weltladen für die Organisation des heutigen Apéros.

Umfrage:

Herr x: Bittet den Gemeinderat, das Strassenlicht nicht schon um 23:30 Uhr abzustellen. Auch wenn es für die Natur bestimmt gut sei, wenn nicht noch mehr lichtüberflutet werde.

Gemeindepräsident: Nimmt diese Bitte gerne auf. Zurzeit bestehe keine Strommangellage mehr. Zu nennen ist, dass es auch viele Meldungen in umgekehrter Form gibt. Dies betrifft nur das Dorfgebiet, die Fraktionen kennen dieses Problem nicht.

Herr x: Wo er wohne, sei ein grosser Leuchtwegweiser mit der Beschriftung Notfall. Wenn die Strassenlampen nicht brennen, brenne auch der Leuchtwegweiser nicht.

Gemeindepräsident: Bedankt sich für den Hinweis. Der Leuchtwegweiser Notfall, muss selbstverständlich immer mit Strom zugeführt werden.

Herr x: Betreffend Lichter in der Nacht: er finde es schön, wenn man in der Nacht die Sterne sehe. Ein Kompromiss könnte sein, nur jedes zweite Licht brennen zu lassen. Andere Gemeinden setzen dies so um.

Betreffend Bevölkerungsplanung der Zukunft ein Denkanstoss an die Grossräte und Grossrätinnen, welche anwesend sind: Der Kanton Graubünden mache zurzeit eine sehr gute Wirtschaftspolitik. Mit dem auch innerschweizerisch mehr Leute auf Graubünden - Rheintal und Vorderprättigau - ziehen. Nur schon mit der Überbauung im Feld könne man sicher sein, dass in zehn Jahren etwa 500 Leute mehr in Schiers wohnen werden. Gegenüber dem Kanton müsse man schon Argumente bringen um die Zahl der Bevölkerung so hoch wie möglich zu setzen. Die Wohnungsmiete in Schiers sei schon genug teuer. Schiers sei sehr attraktiv für Familien, verfüge über einen Halbstundentakt nach Zürich und sei günstiger als das Rheintal. Schiers werde wachsen, dies müsse man in der Planung unbedingt berücksichtigen. Es dürfe nicht zuviel ausgezont werden, sonst gäbe es eine Mangellage und Schiers werde überteuert. Bedenkt, dass auch die jüngeren Generationen einmal etwas Besitzen möchten.

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen.

Der Gemeindepräsident schliesst die Gemeindeversammlung, bedankt sich für die Teilnahme.

Schluss: 21: 48 Uhr
Für das Protokoll

x
Gemeindepräsident

x
ad interim Gemeindeschreiberin